

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-0877/2015 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	8.3.1.

## **Antwort der Verwaltung auf die Anfrage Mietpreisentwicklung in Linden-Limmer Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer am 06.05.2015 TOP 8.3.1.**

---

Anmerkungen der Verwaltung zu unserer Anfrage bezüglich der Mietpreisentwicklung im letzten Jahr haben ergeben, dass die Angebotsmiete in Linden-Nord von 5,65 Euro im Jahr 2008 auf 6,82 Euro im Jahr 2013 gestiegen ist. Allein von 2012 zu 2013 ist sie um über 7 % von 6,36 auf 6,82 Euro gestiegen.

*Wir fragen die Verwaltung:*

1. Wie hoch sind die Angebotsmieten 2014 in den einzelnen Stadtteilen im Stadtbezirk Linden-Limmer und wie hoch sind die prozentualen Steigerungen im Vergleich zum Jahr 2009 und zum Vorjahr?
2. Welche Maßnahmen (z.B. Erhaltungssatzung, Leerstandskataster, etc.) ergreift die Verwaltung, um auch ALG-II-Berechtigten, prekär Beschäftigten und Menschen, die zukünftig in Altersarmut geraten werden, weiter Wohnen im Stadtbezirk Linden-Limmer zu ermöglichen?
3. Wie weit sind die Gespräche über eine Umsetzung der Mietpreisbremse in den Stadtteilen im Stadtbezirk Linden-Limmer?

### **Antwort**

#### zu 1.:

Die Angebotsmiete 2014 bei Neu- oder Wiedervermietung liegt stadtweit bei 7,00 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung der Angebotsmiete um +4,5 Prozent. 2009 betrug die Angebotsmiete bei Neu- oder Wiedervermietung stadtweit 5,90 €/m<sup>2</sup>. Dies ist seitdem ein Plus von 18,64 Prozent.

Die einzelnen Stadtteilwerte für den Bezirk Linden-Limmer sind in der unten angeführten Tabelle ablesbar. Darüber hinaus sind vergleichend die anderen Stadtteile mit aufgeführt. Der Vergleich einzelner Jahreswerte für die Gesamtstadt ist von der Datenlage her unkritisch. Die Anzahl der jährlich angebotenen Mietwohnungen liegt in der genutzten Datenbank für Hannover zwischen knapp 8.000 bis 10.000 Fällen jährlich bzw. bildet 2,5 bis

3,6 Prozent des Mietwohnungsbestands ab.

Der Vergleich für einzelne Stadtteile aber ist hingegen problematisch, da die Fallzahlen und die Qualität der Angebote von Jahr zu Jahr zum Teil sehr heterogen sein können, z.B. in Döhren mit einem sehr unterschiedlichen Wohnungsangebot rechts und links der Hildesheimer Straße (s. Tabelle). Aber auch in Linden-Limmer finden sich sehr unterschiedliche Bereiche: Bethlehem-/Weckenstraße vs. Asseburg-/Fössestraße oder Pariser Eck vs. Davenstedter Straße oder Haspelmathstraße vs. Göttinger Straße oder Tegtmeyerstraße vs. Wunstorfer Straße. Je nach Jahr, Fallzahl und Angebotsqualitäten können die Angebotspreise daher zum Teil stark schwanken.

Dieser Hintergrund ist bei der Betrachtung der Zeitreihe für einzelne Stadtteile zu beachten und erklärt zum Teil auftretenden Sprünge. Insgesamt zeigt sich jedoch eine offensichtliche Steigerung der Angebotsmieten, die Stadtteile des Stadtbezirks Linden-Limmer bewegen sich dabei im Stadtdurchschnitt.

#### Angebotsmieten bei Neu-/Wiedervermietung und deren Entwicklung in den Stadtteilen

Stadtteile	Angebots- miete 2014	Angebots-mi- ete 2013	Angebots-mi- ete 2009	Entwicklung 2014 zum Vorjahr in %	Entwicklung 2014 zum Jahr 2009* in %
01 Mitte	7,54	7,41	6,00	1,8	25,7
02 Calenberger Neustadt	7,45	7,23	6,10	3,1	22,1
03 Nordstadt	7,50	7,00	6,03	7,1	24,4
04 Südstadt	7,80	7,38	6,40	5,7	21,9
05 Waldhausen	8,54	8,00	7,62	6,7	12,1
06 Waldheim	8,13	8,13	6,45	0,0	26,0
07 Bult	7,24	6,81	7,35	6,3	-1,5
08 Zoo	9,85	9,29	7,64	6,0	28,9
09 Oststadt	7,98	7,50	6,63	6,3	20,3
10 List	7,46	7,01	6,29	6,4	18,6
11 Vahrenwald	6,94	6,45	5,71	7,6	21,5
12 Vahrenheide	6,48	5,90	5,65	9,8	14,7
13 Hainholz	6,69	6,08	5,81	10,0	15,1
14 Herrenhausen	6,59	6,50	5,50	1,4	19,7
15 Burg	6,32	5,99	5,36	5,4	17,8
16 Leinhausen	5,76	5,76	5,68	0,0	1,4
18 Stöcken	6,26	5,89	5,82	6,4	7,6
19 Marienwerder	6,41	6,25	4,65	2,5	37,7
21 Sahlkamp	5,40	5,95	5,78	-9,2	-6,6
22 Bothfeld	7,13	6,94	5,52	2,7	29,1
24 Lahe	7,53	7,08	6,50	6,3	15,8

25 Groß-Buchholz	6,91	6,24	6,20	10,8	11,5
26 Kleefeld	7,37	6,99	5,99	5,5	23,0
27 Heideviertel	7,00	6,66	5,85	5,1	19,7
28 Kirchrode	8,23	7,60	6,05	8,3	36,0
29 Döhren	7,49	7,00	4,91	7,0	52,5
30 Seelhorst	7,00	7,03	6,07	-0,4	15,3
31 Wülfel	6,75	6,38	5,59	5,8	20,8
32 Mittelfeld	6,26	6,03	*	3,8	
33 Linden-Nord	7,01	6,82	5,98	2,8	17,2
34 Linden-Mitte	6,88	6,37	5,81	8,0	18,4
35 Linden-Süd	6,67	6,41	5,76	4,1	15,8
36 Limmer	6,55	6,25	5,61	4,7	16,7
37 Davenstedt	6,21	6,08	5,38	2,2	15,4
38 Badenstedt	6,23	6,01	5,57	3,7	11,8
39 Bornum	6,31	5,09	5,45	23,9	15,7
40 Ricklingen	6,80	6,49	5,78	4,9	17,6
41 Oberricklingen	6,51	6,29	5,77	3,5	12,7
42 Mühlenberg	5,11	5,01	5,21	2,0	-1,9
43 Wettbergen	6,74	6,36	5,80	6,0	16,2
44 Ahlem	6,40	6,20	5,50	3,2	16,4
45 Vinnhorst/49 Brink-Hafen	6,50	6,32	*	2,8	
47 Bemerode	6,71	6,50	6,05	3,2	10,9
48 Isernhagen-Süd	8,01	7,12	*	12,5	
50 Misburg-Nord	6,44	6,02	5,80	7,0	11,0
51 Misburg-Süd	5,70	6,00	6,11	-5,0	-6,7
52 Anderten	6,84	6,34	*	8,0	
53 Wülferode	6,49	5,83	6,04	11,2	7,4
Stadt	7,00	6,70	5,90	4,5	18,6
* = nicht genügend Fälle (Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: IDN ImmoDaten GmbH bis Q2/2012 bzw. ab Q1/2012 empirica-systeme, eigene Darstellung))					

### zu 2.:

Eine Erhaltungssatzung oder ein Leerstandskataster sind nicht geplant. Der Leerstand liegt stadtweit nur bei 1,7 Prozent und ist 2015 nochmals leicht zurückgegangen (Zahlen sind hierzu noch nicht veröffentlicht).

Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst mit ausreichendem Wohnraum versorgen können, kann die Stadt durch Vermittlung von Belegrechtswohnungen helfen. Von der städtischen Wohnungsvermittlung werden jährlich ca. 1.500 Wohnungen an Wohnungssuchende mit meist sehr geringem Einkommen vermittelt. Der geförderte Wohnungsbestand wird dahingehend überwacht, dass freie Wohnungen bestimmungsgemäß vermietet werden und die Rechte der Stadt bei der Vermietung gewahrt bleiben.

Im Stadtbezirk Linden-Limmer gibt es z. Zt. 2.187 Belegrechtswohnungen, für die die Stadt die Mieter vorschlagen kann. Das ist ein Anteil von 8,32 Prozent des Wohnungsbestandes im Stadtbezirk. Demgegenüber liegt der durchschnittliche Wert für die Gesamtstadt nur bei 6,63 Prozent.

Über die Bestandsverwaltung hinaus wurde im Rahmen des Wohnkonzeptes 2025 ein städtisches Wohnraumförderprogramm aufgelegt, mit dem die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder durch Umbau bzw. Ausbau bisher nicht wohnlich genutzter Räume zu abgeschlossenen Wohnungen im Stadtgebiet von Hannover gefördert wird. Bis 2019 sollen jährlich ca. 130 neue Wohnungen für Mieter mit niedrigen bis mittlerem Einkommen gefördert werden. Über die Landesförderung werden vermutlich noch weitere Wohnungen gefördert werden können.

Das Förderprogramm ist gut angelaufen, die ersten 159 Wohnungen – davon 80 mit städtischen Mitteln gefördert – sind im Bau. 55 der 80 Wohnungen werden mit städtischen Belegrechten sein. Auch im Bereich der zukünftigen Wasserstadt Limmer sind geförderte Wohnungen – zum Teil mit Belegrechten - vorgesehen.

Im Bereich der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde ein weiteres städtisches Zuschussprogramm mit 500.000 € jährlich aufgelegt, um den Mietanstieg nach Modernisierung für jetzt noch preiswerte Wohnungen auf maximal 5,40 € zu begrenzen. Außerdem fördert der Klimafonds „proKlima“, an dem auch die Stadt Hannover beteiligt ist, energetische Maßnahmen mit Zuschüssen.

Mieter, denen aus unterschiedlichen Gründen die Räumung der Wohnung droht, werden im Rahmen der wohnungserhaltenden Hilfen beraten und betreut. Wo nötig, werden auch Geldleistungen zur Begleichung von Mietschulden gewährt, um den Verlust der Wohnung zu vermeiden.

### zu 3.:

Das Land Niedersachsen berät derzeit mit Hilfe einer Expertenkommission, welche Kommunen anhand welcher Kriterien für eine Ausweisung in Frage kommen. Es ist anzunehmen, dass die rund 6 größten Mietwohnungsmärkte Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Oldenburg, Osnabrück und Göttingen in Gänze vorgeschlagen werden. Wann eine Ausweisung durch das Land Niedersachsen erfolgt, ist derzeit kaum absehbar, vermutlich Ende 2015/Anfang 2016.

Ob sich ein dämpfender Effekt für große Teile des lokalen Wohnungsmarktes einstellt, ist aufgrund weitreichender Ausnahmen (keine Mietpreisbremse bei Modernisierung, energetische Sanierung, Neubau etc.) umstritten.

18.62.10

Hannover / 06.05.2015